

Ruimtelijke onderbouwing

Aanleiding

Op 19 november 2013 heeft de gemeenteraad van Eindhoven het bestemmingsplan Waterrijk vastgesteld. In dit bestemmingsplan is abusievelijk een verkeerde regel opgenomen waardoor drie woningen in het Waterrijk niet zijn toegestaan. Dit Wabo-projectbesluit ziet op het herstellen van deze fout zodat alsnog drie woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit afwijkingsbesluit moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document vormt die ruimtelijke onderbouwing.

Het projectgebied

Het projectgebied is gelegen in de wijk Waterrijk. Het betreft de volgende drie locaties:

- Waterwereld ong., kadastraal bekend Gemeente Strijp, Sectie G, nummer 3787.
- Waterland ong., kadastraal bekend Gemeente Strijp, Sectie G, nummer 3788.
- Waterland ong., kadastraal bekend Gemeente Strijp, Sectie G, nummer 3556.

Huidige situatie

Het huidige projectgebied ligt momenteel braak. De gronden zijn volgens het geldende bestemmingsplan bestemd voor woningbouw.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,
Zaaknummer V17/2964
Besluitnummer 1350669
Datum: 27 juli 2017

Afwijking van het bestemmingsplan

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan Waterrijk, vastgesteld door de gemeenteraad van Eindhoven op 19 november 2013. Ingevolge dit bestemmingsplan zijn de drie locaties bestemd tot 'Wonen - 1'. Op grond van deze bestemming is het mogelijk om de woningen te realiseren binnen de opgenomen bouwvlakken. Daarnaast ligt over het projectgebied twee gebiedsaanduidingen, te weten 'milieuzone – boringsvrije zone' en 'veiligheidszone – leiding'.

Met betrekking tot de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' is in de regels bepaald dat naast de regels in het bestemmingsplan, de regels van de provinciale milieuverordening van toepassing zijn. Voor wat betreft de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' (artikel 18.2) is bepaald dat binnen deze aanduiding geen kwetsbare objecten zijn toegestaan. Omdat een woning een kwetsbaar object betreft, is het realiseren van woningen in strijd met het bestemmingsplan.

Afwegingen

Externe veiligheid en verantwoording groepsrisico

Nabij het projectgebied is de gastransportleiding Z-506-01 gelegen. Deze leidingen zijn ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan Waterrijk. In het kader van dit bestemmingsplan is het

plaatsgebonden risico voor deze leiding berekend (met het rekenprogramma "Carola"), alsmede het groepsrisico. In deze berekeningen zijn ook beoogde woningen in dit projectgebied, meegenomen. Hieronder zijn de relevante passages van de paragraaf externe veiligheid uit het bestemmingsplan vermeld.

Door SRE Milieudienst is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) (SRE Milieudienst, nr. 504153, d.d. 1 februari 2012) opgesteld voor de ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. Uit de berekeningen blijkt dat het plaatsgebonden risico (10⁻⁶/jaar) op de leidingen liggen. Hierdoor zou volgens het nieuwe beleid op de leidingen kunnen worden gebouwd. Echter, er blijft een belemmeringenstrook van 4 meter gelden. Nieuwe ontwikkelingen en de bestaande bouw liggen buiten deze belemmeringenstroken. De ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen vormen geen belemmering voor ontwikkelingen voor wat betreft het plaatsgebonden risico of belemmeringenstrook. Tevens is uit de berekeningen gebleken dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde is gelegen.

Groepsrisicoverantwoording

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Waterrijk is het groepsrisico verantwoord, conform artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Verantwoording van het groepsrisico houdt in dat de hoogte van het groepsrisico bekend moet zijn en tevens de bijdrage van het ruimtelijk plan aan het groepsrisico (verhoging/verlaging). Er moet inzicht gegeven worden in de te verwachten dichtheid van personen in de invloedsgebieden van risicobronnen binnen en buiten het plan. Verder dient volgens deze artikelen/regelingen advies te worden gevraagd aan de regionale brandweer. Het advies is ontvangen van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, Proactienet en Preparatie Brandweer te Eindhoven. Dit advies is verwerkt in de verantwoording van het groepsrisico. Uit dit advies volgde onder andere dat het niet wenselijk is om binnen het invloedsgebied van de buisleiding functies toe te staan voor verminderd zelfredzame personen. Naar aanleiding van dit advies is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding' op de verbeelding opgenomen. Abusievelijk is aan deze aanduiding de regel gekoppeld dat er geen kwetsbare objecten mogen komen. Dit had moeten zijn functies voor verminderd zelfredzame personen. Zoals uit het bestemmingsplan Waterrijk blijkt, wordt het groepsrisico acceptabel geacht.

Het is altijd de bedoeling geweest om in onderhavig projectgebied drie woningen te realiseren. In de berekeningen voor het groepsrisico is hiermee ook rekening gehouden. De verantwoording van het groepsrisico heeft voor dit projectgebied dan ook al plaatsgevonden.

Onjuiste bepaling in het bestemmingsplan

Zoals uit bovenstaande blijkt, bestaat de strijdigheid alleen uit de regel dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' geen nieuwe kwetsbare objecten (waaronder onder andere woningen worden bedoeld) zijn toegestaan. Deze regel is echter abusievelijk verkeerd opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Geregeld had moeten worden dat in deze zone geen functies zijn toegelaten voor verminderd zelfredzame personen. Verminderd zelfredzame personen zijn personen die in het algemeen alleen met individuele begeleiding een onveilige zone kunnen verlaten. Het gaat dan om functies als een kinderdagverblijf, gastouderopvang, basisschool, bejaardenhuis, verpleeghuis, ziekenhuis. Dat betekent dat woningen wel mogelijk zijn in voornoemde zone. Een gastouderopvang aan huis is hier echter niet toegestaan.

VERGUNNING VERLEEND
Beroof bij besluit van burgemeester en wethouders,
Zaaknummer V17/2964
Besluitnummer 1350669
Datum: 27 juli 2017

Watertoets

Zoals hierboven aangegeven bestaat de strijdigheid met het bestemmingsplan alleen uit de regel dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' geen kwetsbare objecten (waaronder woningen) zijn toegestaan. Dit Wabo-projectbesluit ziet alleen op het repareren van deze fout. Er verandert niks aan de functie (wonen) en het bouwvlak met de bebouwingsmogelijkheden. Er is dan ook geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Er is geen waterbelang en de uitkomsten van het overleg met het waterschap, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Waterrijk blijven gehandhaafd.

Juridische planbeschrijving

Voor het afwijken van artikel 18.2 ('Veiligheidszone – leiding') van het bestemmingsplan Waterrijk is een omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik nodig op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c onder 3 van de Wabo. Op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de 'Omgevingsvergunning V17/29764'.

In de omgevingsvergunning is vermeld dat de functies voor verminderd zelfredzame personen niet zijn toegestaan. Hiermee wordt bijvoorbeeld een gastouderschap aan huis uitgesloten.

Financiële uitvoerbaarheid

Er is geen sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daardoor is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan of anterieure overeenkomst vereist.

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer V17/2964

Besluitnummer 1350669

Datum: 27 juli 2017

Overleg

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 Bro is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. Bij dit projectbesluit gaat het om het herstellen van een onjuiste bepaling die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan in het stedelijk gebied van Eindhoven. Hierbij spelen geen belangen van andere gemeenten, de provincie Noord-Brabant, het Rijk of het Waterschap een rol. Vooroverleg met deze partijen is dan ook niet noodzakelijk.

Inspraak en samenspraak

Er is hier sprake van een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleid (artikel 4, lid 3, sub a van de Verordening Samenspraak en Inpraak gemeente Eindhoven 2008). Daarom is geen invulling gegeven aan deze verordening.